

# **ANTONIO AZZARETTO**

*Consulente di gestione condominiale - Amministratore di stabili  
Revisore per la verifica della contabilità condominiale*

Milano, lì .....

1

Gentilissimi,

Vi ringrazio per l' opportunità di presentarmi alla vostra comunità residenziale.

Mi chiamo Antonio Azzaretto; sono iscritto all' ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Milano.

Faccio parte della Commissione Amministrazioni Immobiliari istituita dall' ordine dei Commercialisti di Milano.

Ho contribuito firmando diversi articoli al quaderno SAF (Scuola di alta formazione) n. 64 riguardante la Revisione della contabilità di condominio.

Sono fondatore della Community AziendaCondominio (<https://www.aziendacondominio.it>).

La Community AziendaCondominio promuove una formazione costante e continua, mediante l' aggiornamento della banca dati che trovate sul nostro sito, la possibilità di interagire sui nostri gruppi di discussione su facebook, la condivisione della nostra missione che valorizza le comunità residenziali e i progetti di economia relazionale sul territorio.

Per altri approfondimenti sulla mia attività di amministratore di condominio, revisore dei conti condominiali, consulente e formatore per condòmini ed amministratori di condominio, vi invito a consultare il nostro sito web.

## **Progetto di revisione contabile**

Il progetto di revisione contabile che propongo per le gestioni in corso si può riassumere nei punti che seguono:

1. **Analisi del controllo interno dell' azienda che si occupa dell' amministrazione; studio dei punti critici, proposte di miglioramento, relazione del lavoro all' assemblea.**
2. **Analisi del piano dei conti utilizzato dall' azienda che si occupa dell' amministrazione; eventuali proposte di miglioramento da concordare; relazione del lavoro all' assemblea.**
3. **Analisi della situazione patrimoniale; controllo della consistenza dei valori patrimoniali e finanziari; eventuale consulenza per un miglioramento della qualità espositiva della situazione dei conti amministrativi da presentare all' assemblea.**
4. **Analisi e controllo del registro della contabilità; relazione del lavoro in assemblea.**



# ANTONIO AZZARETTO

Consulente di gestione condominiale - Amministratore di stabili  
Revisore per la verifica della contabilità condominiale

Per ciò che concerne la procedura di presentazione della bozza di rendiconto consuntivo, da sottoporre ai condòmini insieme all' avviso di convocazione dell' assemblea, la revisione contabile comprende il controllo formale dei seguenti documenti obbligatori previsti dal codice civile:

1. Riepilogo finanziario ex art. 1130 bis C.C.
2. Nota sintetica esplicativa della gestione ex art. 1130 bis. C.C.
3. Conto delle spese di gestione dell' esercizio, e della relativa ripartizione tra i condòmini ex art. 1135 C.C. punto 3)
4. Conto preventivo delle spese occorrenti durante l' esercizio successivo, della relativa ripartizione tra i condòmini e del piano finanziario concordato per il versamento delle quote ex art. 1135 C.C. punto 2)
5. Dichiarazione contestuale all' accettazione dell' incarico ex art. 1129 C.C. Il comma
6. Specifica analitica del compenso dell' amministratore ex art. 1129 C.C. terz' ultimo comma.

2

## Progetto di revisione contabile inerente gli esercizi trascorsi

La revisione contabile degli esercizi trascorsi è necessaria quando si rilevino delle anomalie che rimettano in discussione i saldi approvati dall' assemblea e i fondi finanziari che sussistono all' inizio della gestione amministrativa.

Ad esempio:

- Taluni condòmini lamentano che le quote condominiali da loro versate durante gli esercizi precedenti siano state maggiori di quelle conteggiate al termine della gestione; pertanto il conguaglio iniziale dell' esercizio ad essi imputato non tenga conto delle maggiori somme incassate dal condominio.
- Il revisore contabile rilevi che i debiti di taluni fornitori siano di importo maggiore di quelli contabilizzati dall' amministratore in carica.
- Il revisore contabile rilevi che talune spese riscontrate a fine esercizio siano notevolmente maggiori di quelle previste e/o prevedibili, e non trovino corrispondenza logica con quelle imputate nell' esercizio precedente.
- Il revisore contabile rilevi l' incasso di quote condominiali straordinarie relative ad esercizi trascorsi, di cui non si trovi traccia nei fondi imputati nella situazione patrimoniale dell' esercizio trascorso.

In assenza di anomalie riscontrate dall' assemblea o dal revisore contabile, le quali mettano in dubbio i saldi iniziali dell' esercizio amministrativo, oppure i fondi imputati nella situazione patrimoniale di apertura, chi scrive ritiene che non sia necessario prevedere anche la revisione contabile degli esercizi trascorsi soltanto per motivi di "certezza sui numeri", poiché la contabilità condominiale, dal punto di vista della gestione amministrativa, è sempre "a somma zero".

In altre parole, ad ogni imputazione di spesa a debito per il condominio, corrisponde sempre una imputazione corrispondente a credito per il condominio (...e a debito nei confronti dei condòmini beneficiari della spesa).

Per questi motivi, la consistenza patrimoniale dei valori imputati nelle attività e nelle passività a fine esercizio, normalmente comprende l' intera gestione amministrativa del condominio.



## **ANTONIO AZZARETTO**

*Consulente di gestione condominiale - Amministratore di stabili  
Revisore per la verifica della contabilità condominiale*

### Compenso richiesto dal revisore contabile

Per ciò che riguarda il progetto di revisione contabile ordinario, in affiancamento all' amministratore protempore, il compenso richiesto è pari al 50% di quello netto approvato per l' amministratore in carica, maggiorato degli oneri fiscali e previdenziali conseguenti.

3

Per ciò che riguarda il progetto di revisione contabile degli esercizi trascorsi, il compenso richiesto è pari al 50% di quello netto approvato per l' amministratore protempore, per ogni annualità oggetto della revisione, maggiorato degli oneri fiscali e previdenziali conseguenti.

Vi ringrazio per la fiducia che spero di ricambiare.

Con i migliori saluti

